

TUGAS AKHIR

ANALISA SENSITIVITAS RESIDUAL VALUE PADA INVESTASI HOUSING ESTATE



DISUSUN OLEH :

BAYU PRAYOGA ARFANDI
0853010064

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2012

TUGAS AKHIR

ANALISA SENSITIVITAS RESIDUAL VALUE PADA INVESTASI HOUSING ESTATE

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Program Studi Teknik Sipil

DISUSUN OLEH :

BAYU PRAYOGA ARFANDI
NPM : 0853010064

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR
2012

LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN

TUGAS AKHIR

ANALISA SENSITIVITAS RESIDUAL VALUE PADA INVESTASI

HOUSING ESTATE

Dipersiapkan dan disusun oleh :

BAYU PRAYOGA ARFANDI

NPM. 0853010064

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Tugas Akhir Program

Studi Teknik Sipil FTSP UPN “Veteran” Jawa Timur

Pada tanggal, 28 November 2012

Dosen Pembimbing:

Tim Penguji :

Pembimbing Utama

1. Penguji I

N. Dita Pahang Putra, ST.,MT.

Ir. Diah Ratri Juliani, MT

NPT. 3 7003 00 0175 1

Pembimbing pendamping

2. Penguji II

Dra. Anna Rumintang, MT.

Ir. Siti Zainab, MT.

NIP. 19620630 198903 2 00 1

NIP. 19600105 199303 2 00 1

3. Penguji III

Drs. Ir. Made Dharma Astawa, MT.

NIP. 195303919 198601 1 00 1

Mengetahui

Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Ir. Naniek Ratni JAR.,M.Kes.

NIP. 19590729 198603 2 00 1

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat, taufiq, hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir (TA) Teknik Sipil yang berjudul : Analisa Sensitivitas Residual Value Pada Investasi Housing Estate.

Adapun Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik di Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir analisa ini masih jauh dari sempurna dan terdapat banyak kekurangan baik isi maupun penyajiannya. Hal ini tidak lain karena keterbatasan ilmu dan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu penulis berharap adanya kritik dan saran yang sifatnya membangun dari semua pihak demi kesempurnaan laporan ini.

Dengan tersusunnya Tugas Akhir ini penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan, dorongan, semangat, arahan serta berbagai macam bantuan baik berupa moral maupun spritual, terutama kepada :

1. Ir. Naniek Ratni JAR., M. Kes. selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

2. Ibnu Sholichin, ST., MT. selaku dosen wali sekaligus Kepala Program Studi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. N Dita P Putra, ST., MT. selaku dosen pembimbing utama Tugas Akhir yang telah berkenan memberikan bimbingan, waktu dan saran selama pengerjaan Tugas Akhir hingga selesai.
4. Dra. Anna Rumintang, MT. selaku dosen pembimbing pendamping Tugas Akhir yang telah berkenan memberikan bimbingan, waktu dan dorongan selama pengerjaan Tugas Akhir hingga selesai.
5. Segenap dosen dan para staff Program Studi Teknik Sipil UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Para tim penguji yang telah membantu penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan lebih baik.
7. Orang tua dan saudara-saudaraku yang telah banyak memberikan dukungan lahir dan batin, material, spritual, dan moral sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
8. Untuk orang yang spesial Eva Dwi Yulianah, S.Pd. yang telah banyak membantu, memberikan semangat dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
9. Mas Ronni Nugroho, ST. yang telah banyak membantu dan menjadi mentor dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
10. Mas Andri Krisbianto, ST. yang telah banyak memberikan saran dan dorongan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.

11. Mas Dodik Tri Setiawan, ST. yang telah banyak memberikan saran dan dorongan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
12. Segenap keluarga besar Teknik Sipil UPN “Veteran” Jatim dan teman-teman Teknik Sipil khususnya angkatan 2008 terima kasih atas dorongan dan semangatnya yang bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Surabaya, Desember 2012

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Batasan Masalah	3
1.5 Lokasi Proyek	4
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Pengertian Real Estate.....	5
2.1.1 Klasifikasi Real Estate.....	6
2.2 Investasi	8
2.2.1 Manfaat Investasi.....	8
2.2.2 Metode Evaluasi Investasi	9
2.2.3 Investasi Perumahan	12
2.3 Tanah Untuk Perumahan	13
2.4 Titik Impas (Break Event Point)	15
2.5 Analisa Sensitivitas	15
2.6 Harga Pokok	16
2.6.1 Harga Pokok Pengembangan Tanah.....	16
2.6.2 Harga Pokok Pengembangan Bangunan.....	18
2.6.3 Penentuan Harga Jual Produk	19
2.7 Residual Value	20

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Alur Penelitian	21
3.2 Definisi Penelitian	22
3.3 Sumber Data	23
3.4 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data	23
3.5 Teknis Analisis.....	24

BAB IV ANALISA DATA

4.1 Perhitungan Harga Pokok Penjualan.....	26
4.1.1 Perhitungan Harga Pokok Tanah.....	26
4.1.2 Evaluasi Harga Pokok Tanah	27
4.2 Perhitungan Biaya Konstruksi/Pembangunan	30
4.2.1 Evaluasi Biaya Konstruksi.....	31
4.3 Biaya Operasional	35
4.3.1 Biaya Sarana dan Prasarana	36
4.3.2 Perhitungan Biaya Operasional	39
4.3.3 Harga Pokok Penjualan.....	41
4.4 Analisa Sensitivitas	47
4.4.1 Investasi Berdasarkan Rencana Awal.....	47
4.4.2`Perhitungan Aliran Arus Kas	47
4.5 Kriteria Kelayakan Investasi.....	50
4.6 Break Event Point	53

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan.....	57
5.1 Saran.....	58

DAFTAR PUSTAKA	59
----------------------	----

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Harga Perolehan Tanah dan Pematangan tanah tahun 2006	27
Tabel 4.2	Evaluasi Harga Pokok Tanah Tahun 2007	28
Tabel 4.3	Rencana Anggaran Biaya Konstruksi.....	30
Tabel 4.4	Evaluasi Biaya Konstruksi Tahun 2009	32
Tabel 4.5	Evaluasi Biaya Konstruksi Tahun 2010	33
Tabel 4.6	Evaluasi Biaya Konstruksi Tahun 2011	34
Tabel 4.7	Biaya Sarana dan Prasarana Tahun 2009.....	35
Tabel 4.8	Biaya Sarana dan Prasarana Tahun 2009.....	37
Tabel 4.9	Biaya Sarana dan Prasarana Tahun 2010.....	37
Tabel 4.10	Biaya Sarana dan Prasarana Tahun 2011.....	38
Tabel 4.11	Biaya Operasional Tahun 2008.....	40
Tabel 4.12	Biaya Operasional Tahun 2008-2011	41
Tabel 4.13	Harga Pokok dan Harga Jual Pada Tipe 27 Tahun 2009	41
Tabel 4.14	Harga Pokok dan Harga Jual Pada Tipe 27 Tahun 2010	43
Tabel 4.15	Harga Pokok dan Harga Jual Pada Tipe 27 Tahun 2011	45
Tabel 4.16	Discounted Cash Flow.....	49
Tabel 4.17	Tabel Perhitungan Payback Period.....	50
Tabel 4.18	Internal Rate Of Return	52
Tabel 4.19	Tabel Cash Flow Terhadap Nilai Residu.....	54

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Lokasi Proyek.....	4
Gambar 3.1 Flowchart Alur Penelitian	25
Gambar 4.1 Diagram Cash Flow	49
Gambar 4.2 Grafik Break Event Point	52

ANALISA SENSITIVITAS RESIDUAL VALUE PADA INVESTASI HOUSING ESTATE

ABSTRAK

Perkembangan kepadatan penduduk di Indonesia diakibatkan tingginya angka kelahiran dan arus urbanisasi, terutama di kota-kota besar. Tingginya permintaan kebutuhan tempat tinggal akan meningkatkan kesempatan *developer* untuk investasi *Housing Estate*.

Selain mengetahui harga pokok penjualan dan mengetahui nilai titik impas, hal yang perlu diperhatikan adalah nilai residual '*Residual Value*', jika penjualan suatu properti tidak mencapai target pada waktu yang telah ditentukan.

Metode yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah NPV, IRR, dan BEP. Analisa yang digunakan adalah analisa *sensitivitas*. Sedangkan data yang digunakan adalah data sekunder yaitu Rencana Anggaran Biaya (RAB). Objek analisa dalam penelitian tersebut adalah perumahan Griya Airlangga Wonorejo Asri, Surabaya tipe 27.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terhadap nilai residual, Break Event Point / titik Impas terjadi dalam waktu 4.86 tahun.

Kata Kunci : Housing Estate, Residual Value, Analisa Sensitivitas

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peranan besar Bagi kelangsungan hidup serta peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Rumah tidak hanya sebagai sarana kebutuhan kehidupan, tetapi merupakan proses bermukimnya manusia dalam rangka menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampilkan jati dirinya.

Dengan didukung oleh perkembangan populasi manusia yang terus meningkat, memberikan dampak positif bagi suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate untuk investasi properti housing estate. namun perumahan harus memenuhi persyaratan kepemilikan yang layak, memberikan rasa keamanan dan kenyamanan.

Properti Housing Estate menjadi sektor lahan emas bagi investor mengingat harga rumah akan mengalami inflasi pada tahun kedepannya. Sehingga di harapkan bisa menjadi investasi yang menjanjikan.

Kecermatan dan ketepatan dalam perhitungan harga pokok penjualan rumah sangat berpengaruh terhadap penyajian laba kotor dan persedian. Namun Penting bagi kita untuk memperhatikan suatu residual value yang terjadi karena suatu penjualan unit perumahan yang tidak tepat dengan target pada waktu yang telah ditentukan, karena kesalahan dalam pengalokasian biaya dan waktu yang akan mempengaruhi perhitungan laba. Oleh karena itu analisa sensitivitas dalam menentukan harga penjualan sebuah rumah dengan mempertimbangkan residual value merupakan salah satu bagian yang penting bagi perusahaan untuk memberikan informasi yang tepat mengenai perubahan dalam rangka memperoleh laba.

Dalam penelitian ini diambil sebagai objek adalah Perumahan Griya Wonorejo Asri Surabaya, yang dimana nantinya penulis menganalisa harga pokok penjualan dengan mempertimbangkan residual value.

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, maka permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana menentukan harga pokok penjualan pada proyek Perumahan Griya Airlangga Wonorejo Asri, Surabaya ?
2. Bagaimana mengetahui perubahan tingkat suku bunga dalam jangka waktu 5 tahun pada investasi Perumahan Griya Airlangga Wonorejo Asri, Surabaya ?
3. Bagaimana menentukan nilai titik impas pada proyek Perumahan Griya Airlangga Wonorejo Asri, Surabaya ?

1.3. Maksud dan Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui harga pokok penjualan pada proyek Perumahan Griya Airlangga Wonorejo Asri, Surabaya ?
2. Mengetahui suatu perubahan tingkat suku bunga dalam jangka waktu 5 tahun pada investasi Perumahan Griya Airlangga Wonorejo Asri, Surabaya ?
3. Untuk mengetahui nilai titik impas pada proyek Perumahan Griya Airlangga Wonorejo Asri, Surabaya ?

1.4. Batasan Permasalahan

Dalam menyusun tugas akhir ini penulis membatasi ruang lingkup pembahasan agar tidak menyimpang dari permasalahan dan mudah dimengerti.

Sesuai dengan judul yang telah dikemukakan sebagai berikut :

1. Hanya memperhatikan inflasi.
2. Hanya pada analisa keuangan, harga dan residual value.
3. Tanpa tinjauan pajak pada cash flow.
4. Hanya pada perumahan Griya Wonorejo Asri Surabaya tipe 27.

1.5. Lokasi Proyek

Adapun lokasi proyek dalam penelitian ini Terletak di Jalan Wonorejo Asri Selatan, Kecamatan Rungkut, Kelurahan Wonorejo, Surabaya.



Gambar 1.1 Lokasi Perumahan Griya Airlangga Wonorejo Asri, Surabaya

